

17 JUN 2013

No. 16 BESLUIT



*Leesten besluiten
met algemene stemmen*

Zutphen, 31 mei 2013
KC/Omgeving nr. 113956

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2013-0092

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Leesten' (actualisatie)	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange	
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort	
	0575 58 73 78	M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Leesten", met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1100Leesten-vs01) vast te stellen;
2. de Overlegnota, maart 2013 de Zienswijzennota, mei 2013 en de Ambtshalve wijzigingen, mei 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Zutphen worden de bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied geactualiseerd en gedigitaliseerd. Het voorliggende bestemmingsplan “Leesten” is 1 van de 14 nieuwe bestemmingsplangebieden.

Het plangebied is gelegen ten het zuiden van de kern Warnsveld. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de N314. Aan de westzijde door de N348, de Jo Spierlaan, de Ooijerhoekweg. Aan de noordzijde vormen de Draaiomdreef en de Scheperdreef overgaand in de Bieshorstlaan en de Kerkhofweg de begrenzing. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst langs de nog te ontwikkelen toekomstige bebouwing. Deze bebouwing vormt hiermee de oostgrens van het plangebied welke aansluit op het bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West.

Beoogd effect

Het onderhavige bestemmingsplan “Leesten” is een actualisatieplan waarmee wordt beoogd de bestaande toestand van een deel van Leesten adequaat vast te leggen en voor het nog te ontwikkelen deel ruimtelijke kaders adequaat vast te leggen.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplannen moeten voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan dat op 1 juli 2008 ouder dan vijf jaar is, voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan zijn vastgesteld. Wordt daar dan niet aan voldaan dan kunnen geen leges worden geheven. De thans geldende bestemmingsplannen zijn verouderd. Het is dan ook van belang dat het bestemmingsplan actueel is in verband met rechtszekerheid voor de burger omdat in een groter gebied dezelfde regeling geldt.

1.2 Het betreft voor het grootste deel een consoliderend bestemmingsplan en voor Leesten Oost een ontwikkelplan.

Het betreft voor het grootste deel van Leesten een consoliderend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het plan laat daar dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Nieuwe ontwikkelingen moeten met een bestemmingsplanherziening geregeld worden.

Ook Leesten Oost is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit gebied is voor een groot deel nog niet ontwikkeld. De gekozen regeling hier sluit zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan dat destijds is opgesteld voor dit deelgebied. Wel is er, net als bij elk ander actualisatieplan, voor gekozen de regeling te moderniseren. De belangrijkste wijzigingen in het plan zijn het verruimen van de bouwhoogte van een deel van Leesten Oost van 10 meter naar 11 meter (bestemd als Woongebied – 2). Dit is gedaan omdat hier de mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van appartementen in drie bouwlagen, 10 m is dan krap (het Bouwbesluit gaat uit van een woonverdieping van 2,6 m hoogte). Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor gekozen om in dit deelgebied voor alle bebouwing dezelfde bouwhoogte toe te staan, dus ook 11 m bouwhoogte voor eengezinswoningen.

Omdat in Leesten Oost ook grote kavels (groter dan 1100 m²) worden uitgegeven is de toegestane oppervlakte van aan- en bijgebouwen naar evenredigheid vergroot. De volgende regeling is daarom opgenomen:

- Op een bouwperceel tot 1500 m² mogen aan- en bijgebouwen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- Op een bouwperceel van 1500 m² tot 2500 m² mogen aan- en bijgebouwen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 60 m²;

- Op een bouwperceel groter dan 2500 m² mogen aan- en bijgebouwen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m².

Voor de woningbouwmogelijkheid ten zuiden van de Berghegelaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en wordt, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, een hogere grenswaarde vastgesteld om te voldoen aan de Wet geluidhinder.

2.1 Er zijn drie vooroverlegreactie ingediend op het concept ontwerpbestemmingsplan

Om te voldoen aan het gestelde in het Besluit ruimtelijke ordening (verplicht vooroverleg met betrokken instanties en de verplichte watertoets) is het concept ontwerpbestemmingsplan begin maart 2013 toegezonden aan de drie overlegpartners: Gasunie, Alliander en het Waterschap Rijn en IJssel. In de bijlage is de vooroverlegnota opgenomen.

Alle drie overlegpartners hebben een vooroverlegreactie ingezonden. Alleen de Gasunie heeft een inhoudelijke reactie teruggezonden met het verzoek de bestemmingsregels van de bestemming Leiding – Gas aan te passen, waardoor de realisatie van kwetsbare objecten wordt uitgesloten.

De reacties vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.2 Er zijn twee zienswijzen en er is één advies ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 maart 2013 tot en met 1 mei 2013 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend en is advies gegeven door de Veiligheidsregio (VNOG). Onderstaand is de samenvatting weergegeven. In de bijlage is de zienswijzennota bijgevoegd.

Samenvatting zienswijzen inclusief reactie:

De Gasunie geeft aan dat er voor het beoordelen van het aspect ‘externe veiligheid’ geen groepsrisicoberekening is gemaakt. Hierop is aangegeven dat, naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel, de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de informatie die de verantwoording van het groepsrisico betreft.

Eén zienswijze gaat met name over de toegekende globale en flexibele bestemming voor de te ontwikkelen woongebieden. Inspreker wil graag zien dat de verkaveling wordt vastgelegd. Daarop is aangegeven dat de globale bestemming de vrijheid geeft om het gebied te ontwikkelen en als nodig te schuiven met functies. Dat neemt niet weg dat al duidelijk is hoe het gebied vorm krijgt en dat ook al voorzieningen zijn aangebracht. Het bestemmingsplan maakt de daadwerkelijke ontwikkeling op een flexibele manier mogelijk. Ook wordt door inspreker gereageerd op de toegekende archeologiebestemmingen. Hierop is gereageerd dat de opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologie volgen uit het gemeentelijk archeologiebeleid. Dat is ook een wettelijke verplichting. Afhankelijk in welk gebied een ontwikkeling plaatsvindt, tot welke grootte en diepte, is wel of geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Samenvatting advies VNOG inclusief reactie:

De VNOG constateert dat geen groepsrisicoberekening is uitgevoerd. Ook als voldaan wordt aan de risiconormering kan dit betekenen dat effecten kunnen worden verwacht van risicobronnen. Hierop is gereageerd dat ook de Gasunie dit heeft geconstateert en dat bij die zienswijze de beantwoording heeft plaatsgevonden. Ook constateert de VNOG dat in het zuidoostelijk deel van het plangebied bluswatervoorzieningen schaarser kunnen zijn dan in bebouwd gebied. De VNOG adviseert in overleg te gaan met de brandweer voordat bouwactiviteiten worden gestart. Hierop is aangegeven dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om invulling te geven aan de opmerking als dit nodig is. Bij de uitwerking en nadere detaillering van deze te ontwikkelen gebieden is het advies van de VNOG bij de projectgroep onder de aandacht gebracht.

Conclusie:

Eén zienswijze leidt tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan enkel in de toelichting. Zie voor meer informatie de bijgevoegde Zienswijzennota.

De zienswijzen en het uitgebrachte advies vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.3 Ambtshalve zijn er redenen om het bestemmingsplan aan te passen

Er zijn ambtshalve redenen om het bestemmingsplan aan te passen. Een overzicht is in de bijlage opgenomen.

De toelichting wordt op een aantal punten aangepast. Het betreft een toevoeging van het gemeentelijk waterbeleid, het actualiseren van de tekst ten aanzien van de vast te stellen hogere grenswaarde voor geluid en het invullen van het hoofdstuk Procedure.

De regels worden aangepast om een verhoging van de aanwezige geluidwal, ten noorden van de N314 en ten zuiden van de Berghegelaan, te kunnen doorvoeren. Op deze manier kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter.

Leesten-Oost moet nog worden gebouwd. Deze woningbouwmogelijkheden zijn al voor 2008, voor de invoering van de Wro, ondergebracht in de grondexploitatie van het gebied. De kosten voor deze nieuwbouw zijn daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State

Stukken die ter inzage liggen

- Bestemmingsplan Leesten
- Overlegnota, maart 2013
- Zienswijzennota, mei 2013
- Ambtshalve wijzigingen, mei 2013



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2013-0092

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **31 mei 2013** met nummer 113956;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Leesten", met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp1100Leesten-vs01) vast te stellen;
2. ~~21~~ de Overlegnota, maart 2013 de Zienswijzennota, mei 2013 en de Ambtshalve wijzigingen, mei 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

17 JUNI 2013

De voorzitter,

de griffier,